РЕПУБЛИКА СРБИЈА
АУТОНОМНА ПОКРАЈИНА ВОЈВОДИНА
ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА
ПРЕДСЕДНИК ОПШТИНЕ
Број: 464-48/2021-I
Дана:25.02.2022.
Бачка Топола

Contract NO.2022-ERGS-XSTL-003

УГОВОР О ЗАКУПУ ГРАЂЕВИНСКОГ ЗЕМЉИШТА
BUILDING LAND LEASE CONTRACT

Закључен дана 25.02.2022. године између
Concluded on 25.02.2022. between:

1. ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА, Бачка Топола, ул. Маршала Тита број 30., матични број: 08070555 (претходни матични број: 00080071), ПИБ. 101582899, коју заступа председник општине Адриан (име оца: Ласло) Сатмари из Бачке Тополе, ул. Бајшански пут бр. 13., ЈМБГ: 2410981820305, лична карта број 006119080 издата од МУП РС ПС у Бачкој Тополи, као закуподавца (у даљем тексту: „Закуподавац“), с једне стране и

1. **MUNICIPALITY OF BAČKA TOPOLA**, Bačka Topola, No. 30 Maršala Tita Street, Registration number: 08070555 (previous Registration number: 00080071), TIN: 101582899, represented by the President of the Municipality Adrian (father's name: Laszlo) Satmari from Bačka Topola, No. 13 Bajšanski put Street, Unique Citizen's Identification Number: 2410981820305, ID number 006119080 issued by the Ministry of Internal Affairs of the Republic of Serbia in Bačka Topola, as a Lessor (hereinafter: "Lessor"), on the one hand and

2. **SHANDONG LUQIAO GROUP CO.LTD ОГРАНАК БЕОГРАД – Нови Београд**, Трг пријатељства Србије и Кине број 4., Нови Београд, матични број: 29508739, пиб: 112302292, шифра делатности:4120-изградња стамбених и нестамбених зграда, које заступа заступник огранка страног правног лица Wang Yong, бр.пасоша PE1911549 НР Кина, као закупца (у даљем тексту: „Закупац“) са друге стране,

2. **SHANDONG LUQIAO GROUP CO.LTD OGRANAK BEOGRAD – Novi Beograd**, Trg prijateljstva Srbije i Kine br. 4, Novi Beograd, Registratiobn Number: 29508739, TIN: 112302292, activity code: 4120-construction of residential and non-residential buildings, represented by a representative of the foreign legal branch Wang Yong, Passport No. PE1911549 PRC, as the Lessee (hereinafter referred to as the "Lessee"), on the other hand,

према следећем:
In accordance with the following:

Члан 1. **Article 1**

Уговорне стране су сагласне да Закуподавац, на основу Решења о давању у закуп на одређено време грађевинског земљишта ради изградње објеката за које је законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе у к.о. Бачка Топола-град, које је Општинско веће усвојило дана 27.01.2022.год. број 464-48/2021-I даје, а Закупац прима у закуп, у виђеном стању следеће грађевинско земљиште, катастарске парцеле бр.:

The contracting parties agree that on the basis of the Decision on leasing the building land for a fixed period of time for the purpose of construction of facilities, for which the law provides for the issuance of a temporary construction permit in cadastral municipality Bačka Topola-city, which was adopted by the Municipal Council on January 27, 2022 no. 464-48 / 2021-I, the Lessor gives, and the Lessee receives, in the seen condition, the following building land, cadastral parcels no.:

- **6170**, Бечејски пут, њива 2. класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 9-36 m2,
- **6171**, Бечејски пут, њива 2. класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 32-96 m2 ,
- **6172**, Бечејски пут, њива 2. класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 57-65 m2 ,
- **6173**, Бечејски пут, њива 2. класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 66-43 m2 ,
- **6174/1**, Бечејски пут, њива 2. класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 65- 65 m2 ,
- **6174/4**, Бечејски пут, њива 2. класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 41- 78 m2 ,
- **6174/6** , Бечејски пут, њива 2. класе, земљиште у грађевинском подручју, површине од 38- 88 m2 ,

укупне површине од 3ha-12a-71 m2.

- **6170**, Bečejski put, 2nd grade field, land in the construction area, surface area of 936 m2,
- **6171**, Bečejski put, 2nd grade field, land in the construction area, surface area of 3296 m2,
- **6172**, Bečejski put, 2nd grade field, land in the construction area, surface area of 5765 m2,
- **6173**, Bečejski put, 2nd grade field, land in the construction area, surface area of 6643 m2,
- **6174/1**, Bečejski put, 2nd grade field, land in the construction area, surface area of 6565 m2,
- **6174/4**, Bečejski put, 2nd grade field, land in the construction area, surface area of 4178 m2,
- **6174/6**, Bečejski put, 2nd grade field, land in the construction area, surface area of 3888 m2,

total area: 31271 m2.

уписане у лист непокретности бр. 6569 к.о Бачка Топола-град, у јавној својини Општине Бачка Топола, Бачка Топола, Маршала Тита бр. 30 у 1/1 дела, ради изградње цементаре, мале фабрике за производњу бетонских елемената, армирачког погона, канцеларија за смештај радника и другог пратећег садржаја, а за које објекте је Законом предвиђено издавање привремене грађевинске дозволе, коју је Закупац дужан да у прописаном поступку прибави, а што је све неопходно ради реализације пројекта изградње, односно извођења радова на модернизацији, изградњи и реконструкцији јавне железничке инфраструктуре Београд Центар-Стара Пазова – Нови Сад – Суботица – државна граница (Келебија) инвеститора „Инфраструктура железнице Србије" а.д. а који пројекат је од посебног значаја за Републику Србију.

registered in the real estate certificate no. 6569 c.m. Bačka Topola-city, in the public property of the Municipality of Bačka Topola, Bačka Topola, Maršala Tita no. 30 in 1/1 part, for the construction of a cement plant, a small factory for the production of concrete elements, a reinforcement plant, offices to accommodate workers and other accompanying facilities, for which the Law provides for the issuance of a temporary building permit, which the Lessee is

obliged to obtain in the prescribed procedure, and all that is necessary for the implementation of the construction project, i.e. works on modernization, construction and reconstruction of public railway infrastructure Belgrade Center-Stara Pazova - Novi Sad - Subotica - state border (Kelebija) of the investor " Serbian Railways Infrastructure " JSC as a project of special importance for the Republic of Serbia.

Члан 2. Article 2

Грађевинско земљиште из члана 1. овог Уговора се даје у закуп **на период од 2 (две) године**, колико би требало и да траје привремена грађевинска дозвола.

The building land referred to in Article 1 of this Contract is leased **for a period of 2 (two) years**, which is the predicted duration of the temporary construction permit.

У случају продужења рока закупа спроводи се нови поступак давања у закуп, на начин прописан одредбама Одлуке о грађевинском земљишту („Службени лист општине Бачка Топола“, бр. 7.1/2017 и 22/2021), у ком случају се мењају решење и уговор о закупу грађевинског земљишта.

In case of extension of the lease term, a new leasing procedure is carried out, in the manner prescribed by the provisions of the Decision on building land ("Official Gazette of the Municipality of Bačka Topola", No. 7.1 / 2017 and 22/2021), in which case the decision and contract on lease of building land are to be changed.

Закупац не може грађевинско земљиште из члана 1. овог Уговора, нити њихов део издати у подзакуп било ком физичком или правном лицу.

The Lessee may not sublease the building land nor any part thereof referred to in Article 1 of this Contract, to any natural or legal entity.

Члан 3. Article 3

Висина закупнине је утрђена на основу Извештаја о процени вредности тржишне закупнине непокретности од дана 12.11.2021.год. лиценцираног проценитеља “ПРОЦЕНА ПЛУС“ д.о.о. Суботица, др Миомир Паовица дипл.грађ.инж., у износу од 4,12 РСД/m2 за један месец, односно месечна закупнина предметног земљишта износи 4,12 x 31.271=128.836,52 РСД, а годишња закупнина износи 128.836,52 x 12= 1.546.038,24 РСД, те је висина закупнине за 2 (две) године закупа утрђена у износу од **3.092.076,48 РСД.**

The amount of the rent was determined on the basis of the Report on the assessment of the value of the market rent of real estate from November 12, 2021. by licensed appraiser "PROCENA PLUS" d.o.o. Subotica, Miomir Paovica, B.Sc. in Civil Engineering, in the amount of 4.12 RSD / m2 for one month, i.e. the monthly rent of the subject land is 4.12 x 31,271 = 128,836.52 RSD, and the annual rent is 128,836.52 x 12 = 1,546,038.24 RSD, and the amount of rent for 2 (two) years of lease was determined in the amount of **3,092,076.48 RSD.**

Закупац је дужан да тако утврђену закупнину исплати на следећи начин:

The Lessee is obliged to pay the determined rent in the following way:

- у року од 15 (петнаест) дана од дана достављања Решења из члана 1. овог Уговора, и по испостављеној фактури, да уплати 10 % од укупне закупнине, односно 309.207,65 РСД на уплатни рачун Општине Бачка Топола број: 840000074215384366 код РС Министарство финансија Управа за трезор Филијала Суботица – примања од закупнине грађевинског земљишта, у корист нивоа општина, модел 97, позив на број 62-206,
- within 15 (fifteen) days from the day of delivery of the Decision from Article 1 of this Contract, and according to the issued invoice, to pay 10% of the total rent, i.e. 309,207.65 RSD to the payment account of the Municipality of Bačka Topola number: 840000074215384366 with RS Ministry of Finance Treasury Department of the Subotica Branch - income from the lease of building land, in favor of the municipal level, model 97, reference number 62-206,

- у року од 7 (седам) дана од дана закључивања овог Уговора, а по испостављеној фактури, да уплати преостали износ од 2.782.868,84 РСД, на уплатни рачун Општине Бачка Топола број: 840000074215384366 код РС Министарство финансија Управа за трезор Филијала Суботица – примања од закупнине грађевинског земљишта, у корист нивоа општина, модел 97, позив на број 62-206 и тиме измири целокупну закупнину за уговорени период закупа од 2 године.
- within 7 (seven) days from the day of concluding this Contract, and according to the issued invoice, to pay the remaining amount of 2,782,868.84 RSD, to the payment account of the Municipality of Bačka Topola number: 840000074215384366 with RS Ministry of Finance Treasury of the Subotica Branch - income from the lease of building land, in favor of the municipal level, model 97, reference number 62-206 and thus settle the entire lease for the agreed lease period of 2 years.

Уговорне стране су сагласне да је Закупац у прописаном року, односно дана 07.02. 2022.год. уплатио износ од 309.207,65 динара.

The contracting parties agree that within the prescribed period, i.e. on February 7, 2022. The Lessee had paid the amount of 309,207.65 dinars.

Члан 4. Article 4

Закуподавац издаје у закуп непокретности из члана 1. овог Уговора Закупцу слободну од свих лица и ствари, а Закупац ступа у посед предметне непокретности у виђеном стању на дан закључивања овог Уговора.

The Lessor leases to the Lessee the real estate referred to in Article 1 of this Contract, free of all persons and things, and the Lessee takes possession of the real estate in question in the seen condition on the day of conclusion of this Contract.

Члан 5. Article 5

Рок привођења земљишта намени, односно рок изградње привремених објеката, не може бити дужи од 6 (шест) месеци од дана закључивања овог Уговора.

The deadline for bringing the land to its intended use, i.e. the deadline for the construction of temporary facilities, may not be longer than 6 (six) months from the date of concluding this Contract.

Члан 6. Article 6

Закупац је дужан да регулише, односно уговори и исплати све обавезе везано за трошкове неопходне инфраструктуре, односно за комуналне и енергетске прикључке са надлежним јавним предузећима у складу са њиховим актима.

The Lessee is obliged to regulate, i.e. contract and pay all obligations related to the costs of the necessary infrastructure, i.e. for utility and energy connections with the competent public companies in accordance with their acts.

Члан 7. Article 7

Закупац је дужан да након истека овог Уговора предметно грађевинско земљиште врати у првобитно стање о свом трошку.

After the expiration of this Contract the Lessee is obliged to return the building land in question to its original condition at their own expense.

Члан 8. Article 8

Закуподавац се обавезује:

- да преда у посед Закупцу грађевинско земљиште из члана 1. овог Уговора;
- да нема право да без пристанка Закупца врши измене на предмету закупа, за време трајања закупа.
- да Закупцу пружи заштиту од евикције, с обзиром да гарантује да на закупљеној непокретности нема никаквих терета, те да иста није предмет никаквог спора, нити другог правног посла као и да трећа лица немају никаквих права нити потраживања везана за исту.

The Lessor is obliged to the following:

- to hand over to the Lessee the building land referred to in Article 1 of this Contract;
- has no right to make changes to the subject of the lease without the consent of the Lessee, during the lease.
- to provide the Lessee with protection against eviction, since it guarantees that there are no encumbrances on the leased real estate, and that it is not the subject of any dispute or other legal transaction and that third parties do not have any rights or claims related to it.

Члан 9. Article 9

Закупац се обавезује :

- да прими од Закуподавца грађевинско земљиште из члана 1. овог Уговора;
- да уплати закупнину на начин, у износу и року одређеним овим Уговором;
- да у прописаном поступку прибави привремену грађевинску дозволу;
- да предмет закупа користи са пажњом доброг привредника, односно домаћина.

Закупац неће бити одговоран за било коју врсту штете која може настати на закупљеној непокретности услед више силе, или проузроковане елементарним непогодама или штете настале од стране трећих лица.

The Lessee undertakes:

- to receive from the Lessor the building land referred to in Article 1 of this Contract;
- to pay the rent in the manner, amount and term determined by this Contract;

- to obtain a temporary construction permit in the prescribed procedure;
- to use the subject of the lease with the care of a good businessman, i.e. host.

The Lessee will not be liable for any type of damage that may occur on the leased real estate due to force majeure, or caused by natural disasters or third parties.

Члан 10. Article 10

Уговорне стане су сагласне да у циљу сталне и непосредне комуникације, рационалног организовања послова, редовног обавештавања Закуподавца о фазама изградње, радова, коришћења и оптерећења саобраћајница и др., а о чему се редовно треба обавештавати и грађанство, образују заједничко тело - Координациону групу.

The contracting parties agree to form a joint body - the Coordination Group - for the purpose of constant and direct communication, rational organization of work, regular informing of the Lessor about the phases of construction, works, use and access roads traffic volume, etc., of which the citizens must be regularly informed.

Координациона група је састављена од три члана, с тим што Закуподавац именује два члана, а Закупац једног члана.

The coordination group must have three members, with the Lessor appointing two members and the Lessee appointing one member.

Координациона група има обавезу да извештава о динамици извођења радова и да у оквиру законских могућности решава проблеме који настану у току реализације пројекта изградње.

The Coordination Group is obliged to report on the construction schedule and to solve the problems that arise during the implementation of the construction project within the legal possibilities.

Руководиоца и чланове Координационе групе именоваће заступници уговорних страна одмах по потписивању овог Уговора.

The Head and members of the Coordination Group shall be appointed by the representatives of the Contracting Parties immediately upon signing this Contract.

Члан 11. Article 11

Закуп непокретности може престати једностраним отказом уговора о закупу датог од стране Закуподавца у следећим случајевима:

The lease of real estate may be terminated by unilateral resignation of the lease Contract given by the Lessor in the following cases:

1 .ако Закупац закупљену непокретност у целини или делимично изда у подзакуп,

2. ако Закупац у року од 7 (седам) дана од дана закључења овог Уговора, по испостављеној фактури, не уплати износ утврђен чланом 3. овог Уговора,

1. if the Lessee subleases the leased real estate in entirety or leases any part thereof,

2. if the Lessee does not pay the amount determined in Article 3 of this Contract within 7 (seven) days from the day of concluding this Contract, according to the issued invoice.

Отказни рок по одредбама овог уговора је 30 дана.
The notice period under the provisions of this Contract is 30 days.

Члан 12. Article 12

Закуп може престати споразумом Закуподавца и Закупца.
The Lease may be terminated by agreement between the Lessor and the Lessee.

Споразум о престанку уговора о закупу у име Закуподавца закључује председник општине.

The agreement on the termination of the lease Contract is concluded by the mayor on behalf of the Lessor.

Споразумом из става 2. овог члана уредиће се међусобни односи Закуподавца и Закупца у погледу права и обавеза насталих из закуподавног односа.

The agreement referred to in paragraph 2 of this Article shall regulate the mutual relations between the Lessor and the Lessee regarding the rights and obligations arising from the leasing relationship.

Члан 13. Article 13

Уговорне стране су сагласне да ће измене и допуне овог уговора производити правно дејство само уколико су сачињене у форми анекса уговора, у писаном облику.

The contracting parties agree that amendments to this Contract will have legal effect only if they are made in the form of an annex to the Contract, in writing.

Члан 14. Article 14

Уколико дође до спора по овом Уговору уговорне стране ће исти превенствено решавати споразумно, у супротном спор ће се решавати пред стварно и месно надлежним судом у Суботици.

If a dispute arises under this Contract, the contracting parties shall primarily resolve it by mutual agreement, otherwise the dispute shall be resolved before the competent court with local jurisdiction in Subotica.

Члан 15. Article 15

Уговор се сматра закљученим када исти примерак уговора потпишу обе уговорне стране и овере своје потписе код јавног бележника.

The Contract is considered concluded when the same copy of the Contract is signed by both contracting parties and their signatures are notarized.

Овај уговор је закључен на српском и енглеском језику. У случају било каквог неслагања између два језика, верзија на српском језику ће имати предност

This contract is concluded in Serbian and English. In the event of any discrepancy between the two languages, the Serbian version shall prevail.

Уговор је сачињен у 4 (четири) истоветна примерка, по 2 (два) примерка за сваку уговорну страну.

The contract is made in 4 (four) identical copies, 2 (two) copies for each contracting party.

Уговорне стране потврђују да су овај уговор прочитале, протумачиле и да исти представља њихову стварну и слободну вољу, те га у знак сагласност потписују.

The contracting parties confirm that they have read, interpreted this Contract and that it represents their real and free will, and therefore sign it in agreement.

ЗАКУПАЦ:
SHANDONG LUQIAO GROUP CO.LTD ОГРАНАК БЕОГРАД
– Нови Београд

Wang Yong
бр.пасоша PE1911549 НР Кина

ЗАКУПОДАВАЦ:
ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА
Председник општине

Адријан Сатмари

ВНИ БЕЛЕЖНИК
Сања Тонковић
БАЧКА ТОПОЛА
Маршала Тита бр. 44

УОП-I:1092-2022
Страна 1 (један)

----------КЛАУЗУЛА О ОВЕРИ ПОТПИСА НА ИСПРАВИ----------

Потврђује се да су дана 25.02.2022. (двадесетипетог фебруара двехиљадедвадесетдруге године) године у 14:00 (четрнаест) часова: ----------
---
1. **ОПШТИНА БАЧКА ТОПОЛА**, Бачка Топола, ул. Маршала Тита број 30 (тридесет) матични број: 08070555 (претходни матични број: 00080071), ПИБ. 101582899, коју заступа председник општине **ADRIÁN SZATMÁRI** име оца: Ласло, рођен у Бачкој Тополи дана 24.10.1981. (двадесет четвртог октобра хиљаду девет стотина осамдесет прве) године са пребивалиштем у Бачкој Тополи, ул. Бајшански пут бр. 13 (тринаест) ЈМБГ: 2410981820305, у присуству јавнобележничког приправника својеручно потписао ову исправу у својству закуподавца.-------
2. **YONG WANG** име оца: WANG JIA XIANG, рођен дана 01.10.1981(првог октобра хиљадудеветстоосамдесетпрве) године, са пребивалиштем у месту Shandong, Ling xiu city, Building 17, у својству заступника огранка страног правног лица **SHANDONG LUQIAO CO.LTD OGRANAK BEOGRAD-Novi Beograd** са седиштем у Новом Београду, Трг пријатељства Србије и Кине 4. ----------
МБ:29508739 ПИБ:112302292, чије сам овлашћење за заступање утврдила Увидом у извод са сајта АПР-а на дан 25.02.2022., у присуству јавнобележничког приправника својеручно потписао ову исправу у својству закупца. ----------
---
Идентитет ADRIÁN SZATMÁRI утврђен је увидом у личну карту бр. 006119080 издату од стране ПС У БАЧКОЈ ТОПОЛИ дана 28. 11. 2014. (двадесет осмог новембра двехиљадечетрнаесте године) чије својство за заступање је утврђено увидом у Службени гласник Бачке Тополе. -------
Идентитет подносиоца исправе YONG WANG утврђен је увидом у пасош бр. PE1911549 издат од стране MINISTRY OF FOREIGN AFFAIRS дана 11.08.2021.. ----------
---

ПРЕВОДИЛАЦ

СУДСКИ ПРЕВОДИЛАЦ ЗА ЕНГЛЕСКИ ЈЕЗИК
COURT TRANSLATOR FOR THE ENGLISH LANGUAGE
ЕМИЛ ЛУЛИЋ
EMIL LULIĆ
СУБОТИЦА - SUBOTICA

Јавни бележник
Сања Тонковић
БАЧКА ТОПОЛА
Маршала Тита бр. 44

За јавног бележника
јавнобележнички
приправник
Вук Токовић Број решења
4299-3-IV-6/2021 од
29.11.2021. године.

(потпис) **(печат)**

УОП-I:1092-2022
25.02.2022. (двадесетипетог фебруара двехиљадедвадесетдруге године) године, у 14:00 (четрнаест), у Бачкој Тополи, оверено у 4 (четири) примерка за потребе странке.

Утврдио сам да заступник општине говори српски језик , да је писмен и способан да прочита на српском језику и да потпише исправу.----------

Утврдио сам да заступник **закупца** не говори српски језик, да је писмен и способан да прочита на енглеском језику и да потпише исправу, те је присутан преводилац Лулић Емил рођен дана 04.10.1990. са пребивалиштем у Суботици, Јосипа Еугена Томића 14, лична карта бр. 005301293, пу у Суботици, издата дана 17.04.2014. ЈМБГ:0410990820000 чије својство је утврђено на основу решења Покрајинског секретаријата за образовање, прописе, управу и националне мањине – националне заједнице број бр. 128-74-15/2021-02 од 19. 05. 2021.године именована за сталног судског преводиоца за енглески језик за територију Вишег суда у Суботици

Својим потписом и печатом на овој исправи преводилац потврђује да је верно пренео садржину предметне исправе исправе као и све одговоре, као и сва упозорења и појашњења јавнобележничког приправника и да је садржина текста на српском језику идентична тексту на енглеском језику. ----------

Исправа странака, написана је компјутерским штампачом, на српском језику, ћириличним писмом, и на енглеском језику, и састоји се од 8 (осам) страна, оверена је у 4 (четири) примерка за потребе странке/странака, а 1 (један) оверен примерак, остаје код поступајућег јавног бележника. ----------

---

Јавнобележнички приправник овером ове исправе потврђује потпис странака, и не одговара за садржину исправе сходно члану 11 став 2 Закона о оверавању потписа, рукописа и преписа.-----

---

Накнада за оверу 4 (четири) примерка наплаћена је у укупном износу од 11.880,00 (једанаестхиљадаосамстоосамедесет) са урачунатим ПДВ-ом на основу члана 21 тарифног броја 8,18 Јавнобележничке тарифе. ----------

---

ПРЕВОДИЛАЦ

СУДСКИ ПРЕВОДИЛАЦ ЗА ЕНГЛЕСКИ ЈЕЗИК
COURT TRANSLATOR FOR THE ENGLISH LANGUAGE
ЕМИЛ ЛУЛИЋ
EMIL LULIĆ
СУБОТИЦА - SUBOTICA

Јавни бележник
Сања Тонковић
БАЧКА ТОПОЛА
Маршала Тита бр. 44

За јавног бележника
јавнобележнички
приправник
Вук Токовић Број решења
4299-3-IV-6/2021 од
29.11.2021. године.

(потпис) (печат)

УОП-I:1092-2022
25.02.2022. (двадесетипетог фебруара двехиљадедвадесетдруге године) године, у 14:00 (четрнаест), у Бачкој Тополи, оверено у 4 (четири) примерка за потребе странке.